

ALLAN R. BREWER-CARIAS

Director del Instituto de Derecho Público
Universidad Central de Venezuela

URBANISMO Y PROPIEDAD PRIVADA

Trabajo de incorporación, como Individuo
de Número, a la Academia de Ciencias
Políticas y Sociales, Sillón N° 10.

COLECCION ESTUDIOS JURIDICOS
N° 7

Editorial Jurídica Venezolana
CARACAS/1980

INDICE GENERAL

Dedicatoria	5
Nota Explicativa	7
Prólogo	11
Presentación	15
<i>INTRODUCCION GENERAL</i>	31
I. EL URBANISMO Y LA URBANIZACION	35
II. EL DERECHO DE LA URBANIZACION Y LA AUSENCIA DE UN DERECHO URBANISTICO	37
III. LAS EXIGENCIAS DE UN DERECHO URBANISTICO	43
1. La planificación urbanística	43
2. La Organización Administrativa del Urbanismo	45
3. El régimen urbanístico de la propiedad	47
4. La gestión y ejecución del urbanismo	48
5. Las contribuciones urbanísticas	50
IV. OBJETO Y PLAN GENERAL DE LA OBRA	51
<i>PRIMERA PARTE: PROPIEDAD PRIVADA Y URBANISMO</i>	57
<i>CAPITULO I: LAS EXIGENCIAS DE REGULACION DE LA PROPIEDAD URBANA Y SU EVOLUCION</i>	59
I. LA IMPORTANCIA DEL FENOMENO URBANO	59
II. LAS CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD URBANA	61
1. Es una propiedad delimitada en tres dimensiones	61
2. Es una propiedad teleológica	63
3. Es una propiedad con un régimen temporal	63
4. Es una propiedad expropiable	64
5. Es una propiedad sometida a restricciones y obligaciones	65
6. Es una propiedad formal	67
III. LA EVOLUCION DEL REGIMEN DEL DERECHO DE PROPIEDAD	69
1. La propiedad absoluta: 1811-1864	69
2. La propiedad absoluta regulada: 1864-1914	71
3. La propiedad limitada por razones de orden público: 1914 a 1947	73
4. La función social de la propiedad: 1947	76
IV. LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD	81
1. Las ideas de Duguit	82
2. El sentido de la función social de la propiedad	83
3. La función urbanística de la propiedad	84

<i>CAPITULO II: EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD URBANA EN EL CODIGO CIVIL</i>	89
I. LAS NORMAS SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL CODIGO CIVIL	89
1. Las normas generales sobre la propiedad	89
2. Las normas relativas a las limitaciones a la propiedad	91
II. LA TRAYECTORIA DE LAS NORMAS ESENCIALMENTE REFERIDAS A LA PROPIEDAD INMUEBLE URBANA	99
1. La construcción de pared medianera	99
2. La construcción y reparación de pared que separe dos inmuebles	100
3. Las reglas para la contribución de los distintos propietarios de diferentes pisos en las obras necesarias y comunes	101
4. La construcción o reparación de los techos de una casa perteneciente a muchos propietarios	102
5. La apertura de ventanas o troneras en una pared común	102
6. La apertura de ventanas o troneras en pared no medianera	103
7. La prohibición de vistas	104
8. La regulación de las distancias	105
9. Del desagüe de los techos	105
III. OTRAS NORMAS DE INTERES PARTICULAR EN EL AMBITO URBANO	107
1. La utilización del suelo por su propietario	107
2. Las limitaciones legales de la propiedad predial	108
3. El derecho de paso y los fundos enclavados	109
4. La conducción de las aguas	110
5. Las limitaciones de la propiedad por el transporte de energía eléctrica ..	111
6. Las disposiciones legales sobre medianería	112
7. La prohibición de edificar y plantar	112
8. La prohibición de construir cerca de la pared medianera	112
 <i>SEGUNDA PARTE: LA ORDENACION DE LA PROPIEDAD URBANA</i>	 115
 <i>CAPITULO III: LAS COMPETENCIAS PUBLICAS EN MATERIA URBANISTICA</i>	 117
I. ANTECEDENTES CONSTITUCIONALES	117
II. EL REGIMEN EN LA CONSTITUCION DE 1947	121
III. EL REGIMEN EN LA CONSTITUCION DE 1953	123
IV. EL REGIMEN EN LA CONSTITUCION DE 1961	125
1. La normativa nacional	126
2. El régimen en las Constituciones estatales	128
3. El sentido de la Disposición Transitoria Primera de la Constitución de 1961	130
V. LA SITUACION ACTUAL DE LAS REGULACIONES EN EL CAMPO DE LAS COMPETENCIAS URBANISTICAS	135
1. La situación antes de la entrada en vigencia de la Ley Orgánica de la Administración Central (1977)	135
2. La situación después de la entrada en vigencia de la Ley Orgánica de la Administración Central	137

3.	La interpretación jurisprudencial de las competencias urbanísticas	143
4.	La situación después de la promulgación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal (1978)	148
	A. La competencia municipal en materia de urbanismo	148
	B. La aprobación previa de los planes por el Poder Nacional	149
	C. La determinación del área de expansión de las ciudades y la competencia municipal en materia de planificación urbanística	150
5.	La situación derivada de la publicación de las Normas para el desarrollo y control de urbanizaciones (1980)	152
	A. Antecedentes	152
	B. Observaciones formales	153
	a. Fundamento del Decreto y naturaleza de sus normas	154
	b. Ambito de regulación del Decreto	155
	c. Efectos derogatorios del Decreto	156
	a'. La derogación de normas del Reglamento de la Ley Forestal, de Suelos y Aguas	156
	b'. La derogación de normas del Reglamento Nº 3 de la Ley Orgánica del Ambiente sobre Normas de Ordenación del Territorio	157
	c'. La derogación del Decreto regulador de la Comisión Nacional de Coordinación del Desarrollo Urbano	158
	C. Comentarios al régimen de la planificación urbanística y las competencias municipales	159
	a. El régimen de la planificación urbanística	159
	b. El contenido de los planes rectores	160
	c. La elaboración y aprobación de los Planes Rectores	161
	D. Comentarios sobre la ordenación normativa de la propiedad	162
	E. Observaciones sobre las competencias del MINDUR en los casos de desarrollo de urbanizaciones	164
	a. La autorización para urbanizar	164
	b. Las exigencias de zonas destinadas a servicios comunes	166
	c. Los otros permisos en relación a proyectos de ingeniería	166
	d. La ejecución de las obras de urbanización	167
	e. El sistema de información urbanística	167
	F. Conclusiones	167

CAPITULO IV: LA ORDENACION NORMATIVA DE LA PROPIEDAD POR RAZONES DE URBANISMO ... 169

I.	INTRODUCCION	169
	1. La clasificación de los actos estatales	170
	2. Los actos de efectos generales y las situaciones jurídicas generales	172
	3. Los actos de efectos particulares y las situaciones jurídicas individuales ..	174
	4. La importancia de la distinción en materia urbanística	175
II.	LOS ACTOS ESTATALES NACIONALES DE EFECTOS GENERALES RELATIVOS A LA ORDENACION URBANISTICA	177

1.	El Código Civil	177
2.	Las regulaciones sanitarias	177
3.	Las regulaciones concernientes a la protección del ambiente y de los recursos naturales renovables	184
	A. La actividad de deforestación con fines urbanísticos	184
	B. Las regulaciones concernientes a los Parques Nacionales y a las zonas protectoras	191
	C. Las regulaciones destinadas a la protección del ambiente	195
4.	Las regulaciones concernientes a la ordenación del territorio: las áreas de expansión de las ciudades	197
5.	Las regulaciones concernientes a la ordenación del transporte y tránsito y a la protección de bienes del dominio público	201
	A. Regulaciones relativas al transporte y tránsito terrestre y al dominio vial	201
	B. Regulaciones relativas al transporte, navegación y dominio aéreos ..	203
	C. Regulaciones relativas al transporte, navegación y dominio marítimos, fluviales y lacustres	205
6.	Las regulaciones concernientes a las zonas de interés turístico	210
7.	Las regulaciones concernientes a la limitación de actividades industriales.	213
8.	Las regulaciones relativas al fomento de la educación	216
9.	Las regulaciones relativas a la venta de inmuebles urbanos	217
	A. La venta de parcelas	217
	B. La venta en propiedad horizontal	219
	C. La regulación del precio de venta de inmuebles urbanos	222
10.	Las regulaciones relativas al ejercicio de profesiones vinculadas a la actividad urbanística	223
11.	Las regulaciones tendientes a coordinar las actuaciones públicas relativas al urbanismo	224
	A. La antigua Comisión Nacional de Coordinación del Desarrollo Urbanístico	224
	B. Las Oficinas Nacionales de la Comisión	226
	C. La Certificación Urbanística Nacional	228
	D. Las normas nacionales sobre el desarrollo y control de urbanizaciones	230
12.	Las normas nacionales relativas a la ordenación urbanística contenidas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal	333
13.	Las regulaciones relativas a la prevención de incendios	236
III.	LOS ACTOS LOCALES DE EFECTOS GENERALES RELATIVOS A LA ORDENACION URBANISTICA	239
1.	Las Ordenanzas sobre Arquitectura, Urbanismo y Construcciones en general	239
	A. La fundamentación en normativas nacionales a los efectos de la regulación de la propiedad	240
	B. La determinación del uso del suelo urbano en instrumentos de planificación	240
	C. Las regulaciones a la propiedad derivadas de la proximidad del dominio público o de la protección de los recursos naturales renovables	242
	D. El régimen del permiso municipal de construcción y la determinación del ordenamiento aplicable	243

E.	Las regulaciones generales sobre Urbanismo	247
F.	Las regulaciones sobre cesiones obligatorias de parte de propiedad privada para áreas verdes y calles	247
G.	Las regulaciones concernientes al control urbanístico	251
2.	Las Ordenanzas de zonificación	251
3.	Las Ordenanzas sobre limpieza y conservación de frentes y fachadas	254
4.	La Ordenanza sobre ordenación urbana del Area Metropolitana de Caracas y su zona de influencia	257
A.	El convenio de Mancomunidad Urbanística	257
B.	El problema del Area Metropolitana como antecedente de la regulación	258
C.	Algunas normas de interés de la Ordenanza relativas a la propiedad privada	263
IV.	LA ORDENACION NORMATIVA POR RAZONES DE URBANISMO EN EL AREA METROPOLITANA DE CARACAS	267
1.	Las regulaciones urbanísticas en el Area Metropolitana de Caracas	268
A.	La Zona Protectora (cinturón verde) del Area Metropolitana	268
B.	El ordenamiento urbano del Area Metropolitana	271
a.	La ordenación de las Areas Verdes y no urbanizadas	271
b.	La prohibición de nuevas urbanizaciones	271
c.	La Comisión de Ordenamiento Urbano del Area Metropolitana de Caracas	272
d.	La Comisión para los desarrollos urbanísticos ubicados en zonas geológicas especiales	273
C.	Las limitaciones urbanísticas de carácter industrial	274
a.	La prohibición relativa a nuevas industrias	274
b.	La limitación al uso de las zonas industriales autorizadas con anterioridad	275
c.	La definición de las industrias que podían seguir funcionando.	275
d.	El traslado de industrias fuera del Area Metropolitana	275
D.	El ordenamiento de las áreas marginales	276
a.	La decisión de inhabitabilidad de áreas marginales	276
a'.	La declaratoria de barrios inhabitables	276
b'.	La reubicación de los habitantes de las zonas inhabitables.	276
c'.	El agente financiero de la reubicación: el C.S.B.	277
b.	El ordenamiento de Barrios Pobres	277
a'.	El programa de ordenamiento y el ente coordinador: FUNDACOMUN	277
b'.	Los Comités de Desarrollo Físico y de Desarrollo Social .	277
c'.	Las responsabilidades institucionales	278
d'.	El Consejo Nacional de Reubicación	278
2.	El régimen urbanístico de las Nuevas Ciudades en torno a Caracas	278
A.	La ciudad Diego de Losada	278
a.	La afectación a los efectos expropiatorios	278
b.	La construcción de la ciudad Diego de Losada	279
c.	El INAVI como agente de desarrollo urbano	279
B.	La Ciudad Fajardo	280
a.	La afectación a los efectos expropiatorios	280

b.	El INAVI como agente de desarrollo urbano	280
c.	La desafectación de zonas	281
3.	Las regulaciones urbanísticas al Litoral Metropolitano y al Litoral Central	281
A.	La delimitación del Litoral de la Región Capital	281
B.	La declaratoria del Litoral de la Región Capital como de utilidad pública y de interés turístico y recreacional	281
a.	La declaratoria y sus efectos	281
b.	La planificación de desarrollos en el Litoral de la Región Capital	281
c.	El intento de centralización en la Corporación de Turismo de Venezuela de la tramitación relativa a proyectos de interés turístico	282
d.	La afectación a los efectos expropiatorios	283
C.	El saneamiento, ensanche y reforma interior de las poblaciones del Litoral de la Región Capital	284
D.	La zona protectora en el Litoral de la Región Capital	284
a.	Objetivo	284
b.	Consecuencia de la declaratoria de zona protectora	284
c.	La compatibilidad de las actividades privadas y la reubicación de las afectadas	285
E.	La extensión del área del Parque Nacional El Avila	285
a.	La extensión del Parque y sus efectos	285
b.	Las expropiaciones eventuales	286
c.	La administración del Parque	286
4.	Apreciación general sobre la ordenación urbanística del Area Metropolitana	287
A.	Las competencias generales en materia urbanística	287
B.	Los Organismos de Planificación Urbanística	289
C.	Las Agencias de Desarrollo y Renovación Urbana	290
D.	Los organismos coadyuvantes en materia urbanística	290
E.	Las afectaciones generales a los efectos de expropiación	291

TERCERA PARTE: LA ADMINISTRACION DEL URBANISMO 293

CAPITULO V: LA ORGANIZACION ADMINISTRATIVA DEL URBANISMO 295

I.	PRINCIPALES ORGANOS DE LA ADMINISTRACION NACIONAL	297
1.	Principales órganos de la Administración Central	297
A.	El Ministerio de Desarrollo Urbano	297
a.	El Despacho del Ministro	298
b.	La Dirección General del Ministerio	298
c.	La Dirección General Sectorial de Desarrollo Urbanístico	298
d.	La Dirección General Sectorial de Equipamiento Urbano ..	300
B.	La desaparecida Comisión Nacional de Coordinación del Desarrollo Urbanístico	301
C.	Las competencias del Ministerio de Desarrollo Urbano conforme a las normas para el desarrollo y control de urbanizaciones	303

2. Principales Organos de la Administración Descentralizada	304
A. El Fondo Nacional de Desarrollo Urbano	304
a. Objetivos del Instituto	304
b. Las operaciones del Fondo	305
c. La forma de realización de las operaciones	306
d. La administración del Instituto	307
B. El Instituto Nacional de la Vivienda	307
a. Antecedentes y objetivos	307
b. Operaciones del Instituto	308
c. La organización y administración del Instituto	309
C. El Instituto Nacional de Obras Sanitarias	310
a. Antecedentes y objetivos	310
b. Los contratos para la prestación de los servicios	312
c. La Organización y funcionamiento	313
D. El Centro Simón Bolívar C.A.	315
a. Antecedentes y objetivos	315
b. La transformación en un holding de empresas urbanísticas ...	316
E. La Fundación para el Desarrollo de la Comunidad y Fomento Mu- nicipal	317
a. Antecedentes y objetivos	317
a'. El ordenamiento de los Barrios	318
b'. El Programa de Desarrollo de la comunidad	318
c'. El programa de Fomento Municipal	318
b. Funciones de la Fundación	318
c. La administración de la Fundación	320
II. PRINCIPALES ORGANOS DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL ..	321
1. Los Concejos Municipales	321
2. El Administrador Municipal	321
3. Las Ingenierías Municipales	322
III. LOS ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACION METROPOLITANA, CON ESPECIAL REFERENCIA A CARACAS	325
1. Los mecanismos de administración	325
2. La Comisión Metropolitana de Urbanismo de Caracas	326
3. La Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano de Caracas	327
4. El Consejo de Servicios Urbanos del Area Metropolitana de Caracas ...	329
 <i>CAPITULO VI: LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA RELATIVA A LA ORDENACION URBANISTICA</i>	 331
I. EL CARACTER REGLADO DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS ..	333
1. El principio de la legalidad administrativa	333
2. Administración reglada y poderes discrecionales	334
3. La determinación del presupuesto de hecho en los autos administrativos urbanísticos	336
A. La comprobación de los hechos	337
B. La calificación de los presupuestos de hecho	338
4. La finalidad perseguida por el legislador en las actuaciones urbanísticas	341

II. LA ORDENACION ADMINISTRATIVA DEL USO DEL SUELO URBANO	343
1. La zonificación del suelo urbano	343
2. La asignación inicial de uso del suelo urbano	345
A. Formas de la ordenación inicial del uso	345
a. La asignación de uso mediante la aprobación de los Planes o Mapas de Zonificación	345
b. La asignación inicial de uso, con posterioridad a la aprobación de los Planos o Mapas de zonificación, a áreas excluidas de los mismos	346
c. La asignación específica de uso, con posterioridad a la aprobación de los Planos o Mapas de zonificación, a áreas comprendidas en los mismos	347
a'. Las áreas sin uso específico	347
b'. Las zonas sujetas a estudios especiales	348
c'. Las zonas sujetas a reglamentaciones especiales	349
B. Efectos de la asignación de uso del suelo urbano	350
a. La declaración de derechos	350
b. La obligatoriedad del acto de zonificación	351
c. La irrevocabilidad de los actos administrativos declarativos de derechos	353
3. Las modificaciones a la zonificación	359
A. Los requisitos formales de discusión	359
B. La intervención de los vecinos afectados	360
C. La información y consulta públicas	361
D. Las consultas previas a los organismos técnicos en planeamiento urbano en las rezonificaciones	362
a. Las consultas previas a los organismos técnicos municipales	362
b. Las consultas previas a los organismos técnicos metropolitanos de Caracas	362
c. La función consultiva de la Comisión Metropolitana de Urbanismo: las consultas obligatorias, no vinculantes	363
d. La función consultiva de la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano	364
a'. Las consultas facultativas no vinculantes	364
b'. La posibilidad de consultas obligatorias vinculantes	365
a". La fundamentación legal del argumento: el Artículo 41	365
b". La aprobación del Plan General como condición para la vinculatoriedad de la consulta	366
c". La conformidad con las Ordenanzas como objeto de una consulta obligatoria	368
d". La conformidad con las normas técnicas aplicables y la vinculatoriedad de la consulta	368
e. Conclusiones	369
C. Los límites a las rezonificaciones	370
a. Límites derivados del carácter dominante de la zona	370
b. Límites derivados de la vigencia temporal de las zonificaciones	371
c. Límites derivados de la existencia de servicios públicos adecuados	371

d.	Límites derivados del respeto a los derechos declarados por la zonificación anterior	373
e.	Límites derivados del respeto a la integridad de la propiedad	376
III.	LOS PERMISOS DE URBANISMO	385
1.	Los diversos permisos de urbanismo	385
2.	Insistencia sobre el carácter reglado de los permisos de urbanismo	386
3.	La declaración de derechos en los permisos de construcción	388
4.	Los efectos del acto administrativo contentivo de un permiso de urbanismo	389
A.	El problema de la revocabilidad de los permisos de construcción por razones de ilegalidad	391
a.	Los principios relativos a la revocación de los actos administrativos	391
b.	Los vicios de los actos administrativos: nulidad relativa (anulabilidad) y nulidad absoluta	392
c.	Los vicios de forma nunca acarrear la nulidad absoluta	393
d.	La irrevocabilidad de los permisos de construcción, aún en el supuesto de que fueren anulables	395
e.	La excepción a la regla: la previsión legal expresa	396
B.	La irrevocabilidad de los permisos de construcción por razones de mérito	398
a.	La incompetencia en la revocación o suspensión de efectos ..	398
b.	La inconstitucionalidad por vulneración de un derecho subjetivo ..	399
c.	La violación de la cosa juzgada administrativa	399
V.	LAS ORDENES DE URBANISMO	401

<i>CUARTA PARTE: ALGUNOS INSTRUMENTOS DE EJECUCION PUBLICA DEL URBANISMO</i>	407
--	-----

<i>CAPITULO VII: LAS EXPROPIACIONES URBANISTICAS</i>	409
--	-----

I.	INTRODUCCION	409
1.	Los diversos medios de ejecución del urbanismo	409
2.	El régimen de la expropiación y sus características	409
A.	Su carácter de orden público	409
B.	La regulación de la potestad expropiatoria	411
C.	La regulación de la garantía de los particulares	413
a.	La garantía jurídica	413
b.	La garantía patrimonial	414
c.	La garantía de devolución	414
3.	Concepto y naturaleza de la expropiación	415
4.	La regulación de las expropiaciones con fines urbanísticos	418
II.	LOS ELEMENTOS DE LA EXPROPIACION	419
1.	La legitimación	419
A.	La legitimación activa	419
B.	La legitimación pasiva	421
2.	El objeto expropiado	422
A.	Bienes de propiedad privada	422

B.	Bienes patrimoniales del Estado	422
3.	La finalidad perseguida: la utilidad pública o el interés social	424
A.	La declaratoria general de utilidad pública	425
B.	La declaratoria especial de utilidad pública	426
C.	La declaratoria nacional y local de utilidad pública en materia de urbanismo	427
D.	Efectos de la declaratoria	428
4.	La indemnización	429
III.	EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO EN LA EXPROPIACION	433
1.	El decreto de expropiación, ejecución o afectación	433
A.	Características	433
B.	Las Afectaciones Eternas	435
a.	La finalidad del Decreto de expropiación: expropiar	435
b.	La desviación de poder en las afectaciones eternas	436
c.	Los proyectos de solución del problema	442
d.	Las recientes soluciones jurisprudenciales	443
e.	La solución de la Circular Ejecutiva de 1977	449
f.	La consecuencia de las afectaciones eternas: la congelación urbanística de la propiedad	450
C.	Las afectaciones masivas	452
a.	Las afectaciones masivas antes de la Instrucción N° 22 de 1975	452
a'.	El objetivo de las afectaciones masivas	452
b'.	Las desafectaciones	454
c'.	Las cooperaciones urbanísticas mediante desafectaciones ..	455
b.	Las afectaciones de áreas suburbanas y rurales como consecuencia de la adopción de planes de ordenación urbanística ..	457
a'.	El sentido general de la Instrucción N° 22	457
b'.	La planificación urbanística previa como base de la afectación	458
c'.	Los efectos de la afectación de las áreas de incorporación urbana	460
d'.	La desafectación y los Contratos de Participación	461
D.	Las afectaciones tácitas en los cambios de zonificación urbana	464
2.	El arreglo amigable	467
3.	La ocupación temporal de la propiedad	469
IV.	EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL EXPROPIATORIO	471
1.	Inicio del procedimiento	471
2.	La ocupación previa de los inmuebles a expropiar	472
3.	La participación de los interesados	475
A.	El emplazamiento	475
a.	Personas que deben emplazarse	475
b.	Forma	475
c.	La comparecencia	475
B.	La contestación a la solicitud	476
a.	Oportunidad	476
b.	La oposición	476
c.	La improcedencia de alegatos concernientes a la propiedad ..	477

4.	La sentencia	477
	A. La relación e informes	477
	B. La decisión del juicio	477
	C. Efectos	478
5.	El avenimiento	479
6.	El pago de la indemnización	479
	A. Oportunidad	479
	B. Forma de pago	479
	C. Efectos de la consignación del precio	481
	D. La entrega del precio	485
	a. Oportunidad	485
	b. La oposición a la entrega	485
	c. Las deducciones a la indemnización	486
7.	El desistimiento en el juicio expropiatorio	486
V.	EL JUSTIPRECIO	487
	1. Oportunidad	487
	2. Elementos del peritaje	487
	A. Elementos de carácter general	487
	B. Elementos obligatorios	489
	a. El Valor fiscal	489
	b. El Valor comercial	490
	c. El Valor medio	490
	C. Elementos de carácter particular	491
	a. En la expropiación parcial	491
	b. En las indemnizaciones particulares	492
	3. Prohibiciones a los peritos	492
	4. La impugnación del justiprecio	493

CAPITULO VIII: LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE LA PROPIEDAD PRIVADA A LOS ENTES PUBLICOS POR RAZONES DE URBANISMO 495

I.	INTRODUCCION	495
II.	LAS CESIONES OBLIGATORIAS DEL SUELO URBANO DE PROPIEDAD PRIVADA A LOS ENTES MUNICIPALES POR RAZONES DE URBANISMO	501
	1. Las cesiones de bienes afectados al uso público	501
	A. El régimen en el Distrito Federal	501
	B. El régimen en el Distrito Sucre del Estado Miranda	503
	2. Las cesiones obligatorias de inmuebles con destino a áreas verdes	506
	A. La determinación de las áreas verdes en el ordenamiento urbanístico	506
	B. Las clases de áreas verdes	508
	a. Las áreas verdes privadas	509
	b. Las áreas verdes públicas	512
	C. La adquisición de las áreas verdes por la Autoridad Municipal	514
	a. Las cesiones urbanísticas	515
	b. Expropiación	519
	3. Las cesiones obligatorias de inmuebles con destino a calles	520
	A. La cesión de inmuebles para calles a efectos urbanísticos	520
	B. La existencia de calles de propiedad privada	522

III.	LAS AREAS VERDES MUNICIPALES (PUBLICAS) Y LAS CALLES COMO BIENES DEL DOMINIO PUBLICO DE USO PUBLICO	527
	1. El dominio público urbanístico	527
	2. La afectación del dominio público urbanístico	529
	3. La adquisición del dominio público urbanístico	530
IV.	LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE INMUEBLES A LA REPUBLICA CON FINES EDUCACIONALES EN DESARROLLOS URBANISTICOS	535
V.	APRECIACION FINAL	541
 <i>APENDICE: ALGUNAS BASES PARA UN PROYECTO DE LEY NACIONAL DE ORDENACION URBANISTICA</i>		 543
I.	OBJETO Y ALCANCE DE LA LEY	547
II.	LA PLANIFICACION URBANISTICA	549
	1. El sistema de planes	549
	2. Las diferentes clases de planes	549
	A. El Plan Nacional	549
	B. Los Planes Regionales	550
	C. Los planes locales de desarrollo urbano	551
	D. Los planes especiales	552
	3. El procedimiento para la elaboración de los planes	552
III.	LAS AUTORIDADES URBANISTICAS	559
	1. Aspectos generales	559
	2. Las Autoridades Urbanísticas Nacionales	559
	3. Las Autoridades Urbanísticas Regionales	560
	4. Las Autoridades Urbanísticas Municipales	561
IV.	EL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	563
	1. La regulación de la propiedad urbana	563
	2. La Cédula Urbanística	565
	3. El uso del suelo urbano	566
	4. Los permisos urbanísticos	567
	5. Los parcelamientos urbanísticos	570
	6. La obligación de edificar	572
	7. Las reservas públicas de suelo	573
V.	LAS ACTUACIONES URBANISTICAS	577
	1. La gestión y ejecución del planeamiento	577
	2. De la ejecución pública del planeamiento	578
	A. Los sistemas de ejecución	578
	B. Las expropiaciones urbanísticas	578
	C. La cooperación de los propietarios en las ejecuciones urbanísticas ..	579
	D. Las Asociaciones de propietarios	580
	E. Las ejecuciones públicas directas del planeamiento	581
	F. Los proyectos de urbanización y de reforma interior	587
	G. Las inversiones públicas en materia de urbanismo	584
	3. La ejecución privada del planteamiento	586
	A. Las actividades urbanísticas en propiedades privadas	586
	B. Las actividades urbanísticas privadas en suelo ajeno	587

VI. LAS CONTRIBUCIONES POR RAZON DE URBANISMO	589
1. La contribución especial por plusvalías urbanas	589
2. Los impuestos urbanísticos de orden municipal	591
VII. EL CONTROL URBANISTICO	593
1. Los controles administrativos	593
2. Los controles jurídicos	594
VIII. DISPOSICIONES FINALES	596
IX. DISPOSICIONES TRANSITORIAS	597
<i>INDICES</i>	599
INDICE ALFABETICO DE MATERIAS	601
INDICE CRONOLOGICO DE SENTENCIAS	609
INDICE DE LEYES	611
INDICE DE DECRETOS	613
INDICE GENERAL	615